

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE HABILITACIÓN DE UN LOCAL DESTINADO A CENTRO DE DÍA –MODELO ETXETIC- PARA PERSONAS MAYORES EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA, SITUADO EN LA CALLE TEPEYAC Nº 11 DE ZALLA, BIZKAIA”.



ÍNDICE

1.	Objeto del pliego	1
2.	Proyecto	1
3.	Presupuesto y plazo	1
	Presupuesto	1
	Plazo	3
4.	Solvencia técnica	3
	Medios personales adscritos a las obras	4
5.	Criterios de adjudicación	5
5.1	Criterios no cuantificables automáticamente – Sobre B	5
5.1.1	Memoria Técnica y análisis crítico del Proyecto de Ejecución	5
5.1.2	Programación de los trabajos y afecciones	6
5.2	Criterio/s cuantificable/s automáticamente – Sobre C	6
5.2.1	Proposición económica	6
	Parámetros para identificar ofertas anormalmente bajas:	6
	Justificación de la elección de la fórmula	7
5.2.2	Aumento del plazo de garantía	7
	Justificación de la elección de fórmula	8
5.2.3	Compromiso de incorporar medidas concretas de conciliación entre la vida familiar y laboral	8
	Justificación de la elección de la fórmula	8
6.	Condiciones particulares de la Licitación	9
7.	Notas aclaratorias al presupuesto	14



1. Objeto del pliego

El objeto del presente pliego es determinar las condiciones técnicas de contratación para la Ejecución de las Obras de habilitación de un local destinado a Centro de Día -Modelo Etxetic- para personas mayores en situación de dependencia, situado en la calle Tepeyac nº 11 de Zalla, Bizkaia.

2. Proyecto

Este Pliego de Prescripciones Técnicas es complementario a todo lo incluido en el Proyecto de Ejecución para las obras de habilitación de un local destinado a Centro de Día -Modelo Etxetic- para personas mayores en situación de dependencia, situado en la calle Tepeyac nº 11 de Zalla, Bizkaia, redactado por los Técnicos de la UTE "ISAAC LOPEZ BARREDO, CARMELO CARRAL MARQUES - UNION TEMPORAL", el cual se adjunta: "Proyecto de ejecución de habilitación de local destinado a centro de día -modelo etxeTIC- en la c/ Tepeyac nº11 de Zalla".

La autoría del proyecto y la Dirección de Obra la ostenta la UTE D. Isaac López Barredo, arquitecto colegiado nº 2.458 del COAVN, y D. Carmelo Carral Marqués, arquitecto colegiado nº 2432 del COAVN, en virtud del contrato de asistencia técnica suscrito entre AZPIEGITURAK y la UTE ILPCCM.

3. Presupuesto y plazo

Se proponen los siguientes criterios de licitación:

- Presupuesto base de licitación: 570.646,96 € IVA excluido. Es el presupuesto tipo (Presupuesto de Ejecución de Contrata, o PEC) correspondiente a la relación de los precios de interés. Ninguna oferta podrá superar el tipo máximo de presupuesto, debiendo ofertarse en todo caso a la baja. Así mismo, este importe será el que sirva de referencia para determinar la existencia de bajas desproporcionadas.
- Plazo de ejecución: Treinta (30) semanas. El plazo no está sujeto a baja en la licitación. Se establece como parámetro máximo.

Presupuesto

El presupuesto base de licitación es el que engloba la materialización del Proyecto de Ejecución en su total extensión hasta la legalización y/o aprobación administrativa, cuando proceda, de todas las instalaciones, así como el periodo de garantía. El presupuesto base de licitación podrá ser mejorado, esto es disminuido, por quienes liciten, entendiéndose que en el importe de cada oferta está incluido el Presupuesto de todos los conceptos incluidos en el Proyecto de Ejecución. Igualmente, en el importe de cada oferta estará incluido de manera desglosada el Impuesto sobre el Valor Añadido. El apartado correspondiente a Seguridad y Salud se presupuesta en 2.934,42 € (PEM), IVA no incluido. Esta partida no es objeto de baja, es un importe fijo.



En el presupuesto base se entiende comprendida la totalidad de la obra y lleva implícito el importe de los transportes de materiales, seguros, desescombros, limpieza periódica de la obra, seguridad, combustible, agua, electricidad, accesos a obra, carteles de obra, reparación de daños efectuados a colindantes y otros terceros, seguros, gastos de administración, legalización y/o aprobación administrativa de todas las instalaciones y dirección práctica de los trabajos, todos los gastos relacionados con la garantía e incluso los gastos de cualquier índole que puede ocasionar el incumplimiento del plazo de ejecución..

También está incluido el beneficio industrial, el importe de la imposición fiscal derivada del contrato y, en definitiva, cuanto sea necesario para terminar las obras objeto de este contrato. Los precios unitarios que regirán la ejecución del contrato serán los que el adjudicatario haya determinado para las unidades de obra descritas en el presupuesto de la Memoria valorada de acuerdo con su conocimiento del mercado y de sus medios. El documento que recoge estos precios propuestos por el adjudicatario, desglosado para cada partida y unidad de obra, deberá ser presentado junto con el resto de la documentación administrativa requerida para la formalización del contrato. Este presupuesto de contrata tendrá que seguir el esquema del presupuesto del proyecto y será el documento en base al cual se certificará la obra.

Las unidades de obra incluidas en el presupuesto del Proyecto de Ejecución se consideran completamente ejecutadas atendiendo a prácticas de buena construcción, normativa en vigor, CTE, NTE, etc., incluyendo pruebas, legalizaciones y puesta en servicio, con independencia de que todo ello pueda estar descrito en la definición de cada unidad de obra.

En el precio final por contrata se consideran incluidos todos los gastos necesarios (directos, indirectos y generales) para ejecutar las obras objeto del contrato. Asimismo, está incluido el costo de los Ensayos de Control y el costo de los elementos de Seguridad y Salud, así como cualesquiera otros que puedan derivarse de las autorizaciones administrativas a excepción de la Licencia Municipal de Obras. Se considera incluida la limpieza de la obra tanto durante la obra como a su finalización. La obra no será recepcionada si no está completamente limpia.

El precio ofertado se entenderá que es el precio del contrato, siendo el precio real el resultante del conjunto de las cantidades referidas en las certificaciones aprobadas y que reflejen la obra realmente ejecutada.

Con respecto al crédito para el pago de las obras objeto de esta licitación, se han cumplido los trámites precisos para asegurar su existencia. No obstante, la adjudicación del contrato queda sometida a la condición suspensiva de la existencia de crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones derivadas del contrato en los ejercicios en los que está prevista su ejecución.



El valor estimado del contrato se tiene en cuenta por si surgieran modificaciones sobre lo proyectado durante la ejecución de la obra, derivadas por ejemplo de vicios ocultos en la edificación que en este momento no se pueden advertir, así como que su solución sea esencial para la finalización de las obras. Esta adición estimativa del 10% se ajustará, en todo caso, al precio de adjudicación.

Plazo

Treinta (30) semanas máximo. Se considerará cada semana compuesta por siete (7) días naturales. Expresamente se incluyen dentro de este plazo las legalizaciones de instalaciones que sean necesarias para la habilitación del local.

El adjudicatario/a deberá realizar cuantos turnos de trabajo sean precisos para el cumplimiento de los plazos del contrato, debiendo obtener los oportunos permisos de las autoridades competentes, y siempre con el estricto cumplimiento de la legislación laboral vigente y/o jurisprudencia que la desarrolla, sin que en ninguno de estos casos pueda verse afectado el precio final del contrato.

La presente licitación está condicionada a la concesión de la licencia municipal de obras, de la que se hará cargo AZPIEGITURAK. En el supuesto caso de no ser viable la ejecución material de la presente licitación por carecer de la referida autorización, la presente licitación se tendrá por resuelta sin que el adjudicatario/a pueda reclamar a AZPIEGITURAK cantidad alguna.

4. Solvencia técnica

Clasificación del contratista:

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	4, 6, 7, 9	3

Los medios personales y materiales formarán parte de la propuesta presentada por las licitadoras y, por lo tanto, del contrato que se firme con la adjudicataria. Por este motivo, deberán ser mantenidos por la empresa adjudicataria durante todo el tiempo de realización de este servicio. Cualquier variación respecto a ellos deberá ser comunicada a AZPIEGITURAK, S.A.M.P.

Medios personales adscritos a las obras

A. La empresa adjudicataria definirá, por un lado, un Organigrama de obra compuesto, como mínimo, por los siguientes perfiles:

- Jefe de Obra: Esta persona tendrá el título de Aparejador y/o Arquitecto Técnico y/o Arquitecto. Con una experiencia mínima de 5 años en edificación y obra civil. De esta persona dependerá el Encargado/s de Obra y Administrativo/s.



- Responsable/s de Seguridad y Salud: Con una experiencia mínima de 3 años en gestión de la seguridad y salud en obra como recurso preventivo por parte del contratista.
- Responsable/s de Calidad/ Medio Ambiente y residuos: Con una experiencia mínima de 3 años en gestión de calidad y medio ambiente, así como en la Gestión de los residuos de construcción y demolición a los efectos del cumplimiento de las obligaciones normativas (Decreto 112/2012).
- Responsable Posventa: Con formación técnica apropiada y una experiencia mínima demostrada de 5 años en edificación y rehabilitación.
- Encargado de Obra: Con una experiencia mínima de 5 años en edificación y obra civil.

La Empresa candidata se compromete a mantener el equipo desde la presentación de la oferta hasta la recepción de la obra. En cuanto al Responsable Posventa, deberá mantenerse hasta la fecha de devolución de las garantías, y si es el caso, durante el periodo de garantía que ofrezca el adjudicatario.

Al respecto de la posibilidad de subcontratación de parte del equipo adscrito a las obras, ésta se limitaría al caso siguiente:

- Responsable de Seguridad

Si se subcontratara, se deberá adjuntar un escrito de compromiso entre las partes que vincule al Responsable de Seguridad al contrato suscrito por la empresa, hasta la recepción de las obras.

Para el caso en que se plantearan la sustitución de este miembro del equipo durante el periodo establecido, se deberá contar de manera imprescindible con la aquiescencia de AZPIEGITURAK.

- B. Teniendo en cuenta que las instalaciones las legaliza el instalador ante la instancia que proceda (Industria, Sanidad, Ayuntamiento, etc.) y con objeto de agilizar, resolver y coordinar cualquier interferencia constructiva y normativa, se exigirá que el contratista ponga a disposición de la obra, en ejecución y en el proceso de legalización, un técnico especialista (titulado competente) de cada una de las instalaciones que se estén ejecutando, bajo la supervisión de la Dirección Facultativa y la propiedad, que apoye la ejecución hasta la legalización de la instalación correspondiente.

La adjudicataria deberá designar estas personas con un mes de antelación a la fecha indicada en el cronograma de obra para el comienzo de la ejecución de la instalación correspondiente. Para ello se aportará la descripción justificativa de su solvencia técnica (titulación y experiencia en el campo correspondiente) y datos de contacto. Para garantizar el cumplimiento de este requisito, no se aceptará la certificación en curso hasta realizar las designaciones que toquen en cada fase de la obra.



- C. Finalmente, acerca de la subcontratación, se aportará una declaración en la que se relacionen los subcontratistas con los que la Empresa concertará la ejecución parcial del contrato, indicando las partes del contrato objeto de subcontratación. AZPIEGITURAK podrá requerir al adjudicatario/a la presentación de los borradores de documentos bilaterales a firmar con cada subcontratista.

Las condiciones de pago del Contratista a los subcontratistas deberán ser análogas o similares que las de AZPIEGITURAK respecto al Contratista. Para la constatación del cumplimiento de este extremo se presentará a la Dirección de Obra un documento suscrito por el Contratista y el Subcontratista afectado en el que se señale expresamente que en el contrato suscrito por ambos se cumple expresamente el aspecto previsto en este Pliego sobre las condiciones de pago. Dicho documento deberá ser presentado por el contratista con carácter previo a la entrada de la subcontrata en la obra, y será necesario presentárselos a AZPIEGITURAK para que ésta valide las certificaciones de obra.

5. Criterios de adjudicación

5.1 Criterios no cuantificables automáticamente – Sobre B (25 puntos)

5.1.1 Memoria Técnica y análisis crítico del Proyecto de Ejecución (máx. 10,00 puntos)

El licitador redactará una Memoria Técnica con un análisis objetivo de los contenidos del Proyecto de Ejecución para demostrar, de manera resumida, que la empresa licitadora domina el campo de la habilitación de locales y que, así mismo, ha estudiado y conoce la integridad de los trabajos que se han de realizar y sus particularidades.

Se valorará que se señalen y expliquen resumidamente los materiales y sistemas que se prevé que se vayan a colocar. Estos sistemas deberán cumplir con las normas y solicitudes técnicas necesarias, así como los indicadores y criterios definidos en el Proyecto de Ejecución, y habrán de ser compatibles con los elementos allí definidos.

Así mismo, el licitador podrá aportar un resumen de los hallazgos que considere de interés, desde el punto de vista de su experiencia, incluyendo desde opiniones hasta defectos. En este último caso, se entenderá que la oferta económica efectuada por la adjudicataria comprende el coste económico derivado del resultado del análisis crítico del Proyecto.

También se valorará que la Memoria Técnica sea ordenada, sintética, comprensible, bien redactada, indexada, con delimitación clara de los apartados, y específica y adecuada para el objeto del contrato que se licita.

Máximo 10 folios a una cara.



5.1.2 Programación de los trabajos y afecciones (máx. 15,00 puntos)

El licitador realizará un documento del que se valorarán la coherencia, conocimiento específico y claridad en la exposición del desglose, encaje, secuenciación y coordinación de las tareas. Para ello, aparte de las explicaciones complementarias que el licitador estime oportunas (como análisis de las tareas, equipos materiales, rendimientos y duración de las actividades), se realizará un Diagrama de Gantt, o método análogo, de las obras correspondientes a este contrato, con un análisis razonado de camino crítico.

También se valorará la descripción de equipos humanos y organigrama relacionado con esta obra (basada en lo descrito en la sección de “Medios personales adscritos a las obras” dentro del apartado 4 “Solvencia Técnica” de este Pliego de Prescripciones Técnicas), así como el aseguramiento del cumplimiento de los plazos y la definición del inicio y final de las obras.

Máximo 10 folios a una cara. Diagrama de Gantt: máximo 1 DIN A2.

5.2 Criterios cuantificables automáticamente – Sobre C (75 puntos)

5.2.1 Proposición económica (máx. 55 puntos)

Después de calculadas las bajas de licitación, se asignarán las puntuaciones en virtud del siguiente método:

- 1- Se calculan los siguientes valores:
 $A = 0,20 \times B_{\text{máx}}$
 $C = 0,50 \times B_{\text{máx}}$
- 2- Se asignan las puntuaciones en virtud de las siguientes fórmulas:
Si B_i es menor o igual que A , $P_i = 42 \times B_i / A$
Si B_i es mayor que A y menor o igual que C , $P_i = 42 + 9 \times (B_i - A) / (C - A)$
Si B_i es mayor que C , $P_i = 51 + 4 \times (B_i - C) / (B_{\text{máx}} - C)$

Siendo:

$B_{\text{máx}}$: baja máxima en % (p.ej. para un 15% de baja máxima, $B_{\text{máx}} = 15$)

B_i : baja presentada respecto al presupuesto base de licitación en la oferta “i”, en % (p.ej. con un 15% de baja, $B_i = 15$)

P_i : puntuación de la oferta “i”

Parámetros para identificar ofertas anormalmente bajas:

Se considerarán, en principio, desproporcionadas o anormales las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:



- a) Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
- b) Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
- c) Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
- d) Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.
- e) Para la valoración de las ofertas como desproporcionadas, la mesa de contratación podrá considerar la relación entre la solvencia de la empresa y la oferta presentada.

El importe que sirva de referencia para la determinación de existencia de bajas desproporcionadas será, deducido el concepto de Seguridad y Salud, el presupuesto base de licitación.

Justificación de la elección de la fórmula:

La elección de la fórmula se justifica en que a través de su aplicación se valoran de forma creciente y proporcional las ofertas económicas presentadas, siendo posibles todas las puntuaciones entre 0 y 55 puntos en función de la oferta presentada.

5.2.2 Aumento del plazo de garantía (máx. 15 puntos)

Se valorará con tres puntos por año, hasta un máximo de quince (15) puntos, acreditar el aumento de la garantía sobre la mínima establecida de dos años, de manera que el máximo establecido se corresponde con siete años desde la finalización de las obras. Su formulación quedaría del siguiente modo:

$$P = 3 \times A$$

Donde:

P = Puntuación obtenida

(sólo puede ser menor o igual que 15)

A = nº de años de garantía acreditados (mínimo 0 años y máximo 5 años)



Justificación de la elección de la fórmula:

La elección de la fórmula se justifica en que a través de su aplicación se valoran de forma creciente y proporcional las ofertas de garantía presentadas, siendo posibles todas las puntuaciones entre 0 y 15 puntos en función de la oferta presentada.

5.2.3 Compromiso de incorporar medidas correctoras de conciliación entre la vida familiar y laboral (máx. 5 puntos)

Se valorará hasta cinco (5) puntos, las medidas concretas de conciliación entre la vida personal, laboral y familiar y de fomento de la corresponsabilidad entre mujeres y hombres que el licitador/a se compromete a aplicar para la plantilla que ejecute el contrato y que mejoren los mínimos establecidos en la Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Hombres y Mujeres, en particular, la disposición de recursos propios, privados o sociocomunitarios que faciliten la atención de personas menores y dependientes, tales como cheques servicio, comedores, guarderías, centros de día o ludotecas, mejoras de jornada, excedencias, licencias o permisos, flexibilización horaria, o la adaptación o reasignación de servicios. Se dará la puntuación máxima al licitador/a que más número de medidas mejore y el resto obtendrán una puntuación decreciente y proporcional, conforme a la siguiente fórmula:

$$P = (NM / MOM) \times 5$$

Donde

P = Puntuación obtenida

NM = número de medidas que se compromete a mejorar el licitador para la ejecución del contrato

MOM = mejor oferta de los licitadores sobre el número de medidas que se compromete mejorar.

Justificación de la elección de fórmula:

La inclusión de una fórmula para la valoración de las ofertas correspondientes a las cláusulas sociales responde a la necesidad de objetivar la propia oferta y otorgar la puntuación que sirva de baremo y ponderación con el resto de los criterios de valoración. Todo ello por contraposición al caso de que el criterio de valoración fuera únicamente el de la contratación indefinida a la que se compromete el licitador o licitadora para la ejecución del contrato, y la ordenación para la propuesta de adjudicación fuera establecer las ofertas de mayor a menor.

La elección de esta fórmula se encuentra incluida en la circular 35/2018, de 25 de junio, de la Dirección General de Servicios, relaciones municipales y emergencias por la que se difunde la *"Guía práctica para la contratación administrativa: criterios e instrucciones para la incorporación de cláusulas sociales, medioambientales y relativas a otras políticas públicas"* aprobada por el Consejo de



Gobierno de la Diputación Foral de Bizkaia, mediante Decreto Foral de la Diputación Foral de Bizkaia nº 33/2018, de 13 de marzo, para la incorporación de cláusulas sociales, medioambientales y relativas a otras políticas públicas en el procedimiento de contratación de la Diputación Foral de Bizkaia.

6. Condiciones particulares de la licitación

1. Como ya se ha mencionado en el apartado del personal adscrito a las obras, teniendo en cuenta que las instalaciones las legaliza el instalador ante la instancia que proceda (Industria, Sanidad, Ayuntamiento, etc.) y con objeto de agilizar, resolver y coordinar cualquier interferencia constructiva y normativa, se exigirá que el contratista ponga a disposición de la obra, en ejecución y en el proceso de legalización, un técnico especialista (titulado competente) de cada una de las instalaciones que se estén ejecutando, bajo la supervisión de la Dirección Facultativa y la propiedad, que apoye la ejecución hasta la legalización de la instalación correspondiente.

La adjudicataria deberá designar estas personas con un mes de antelación a la fecha indicada en el cronograma de obra para el comienzo de la ejecución de la instalación correspondiente. Para ello se aportará la descripción justificativa de su solvencia técnica (titulación y experiencia en el campo correspondiente) y datos de contacto. Para garantizar el cumplimiento de este requisito, no se aceptará la certificación en curso hasta realizar las designaciones que toquen en cada fase de la obra.

2. La totalidad de las obras y en especial las correspondientes a los accesos deberán realizarse en las condiciones precisas para la salvaguarda la seguridad de los usuarios del edificio, peatones y vehículos. En tal sentido y para el correcto desarrollo de los puntos anteriores, el contratista general de las obras está obligado a prever los problemas de coordinación que puedan darse con dichas posibles afecciones por dicho motivo.
3. En todo caso, serán por cuenta del adjudicatario todas las reparaciones y/o reposiciones no contempladas en el Proyecto de Ejecución que se deriven de la mala ejecución o falta de planificación-coordinación en las obras de rehabilitación.

En este sentido, antes del inicio de las tareas licitadas a cargo del contratista y para evitar cualquier tipo de disputa o de duda, es conveniente el levantamiento de un acta del estado actual, que puede ir acompañada de un reportaje fotográfico, donde se recoja el estado previo de la obra y la urbanización, privada y pública, colindante. Este documento podrá servir de base para objetivar cualquier posible reclamación que, como consecuencia del desarrollo de las tareas licitadas, surgieran por parte del adjudicatario/a u otros terceros.

Cualquier posible daño y/o perjuicio que se produzca en las obras que desarrolla el adjudicatario/a de la presente licitación o a cualquier otro tercero como consecuencia del desarrollo de las tareas objeto de la presente licitación serán responsabilidad única y exclusiva del adjudicatario/a. Este/a último/a atenderá y solucionará de manera directa y a



su cargo cuantas posibles reclamaciones e incidencias se planteen durante el desarrollo de las obras, dando traslado de las mismas para su conocimiento a AZPIEGITURAK.

El/la adjudicatario/a quedará obligado/a a abonar de manera íntegra a AZPIEGITURAK en su calidad de promotora y propietaria de los inmuebles, cualquier tipo de desembolso económico que, como consecuencia del desarrollo de las tareas licitadas, tuvieran que efectuar y ello por el motivo que fuera e incluso por resolución judicial.

4. Si, con motivo de las obras, los accesos, elementos comunes, la acera o la calzada se vieran afectados por suciedad, deberá limpiarse adecuadamente tantas veces como sea necesario.
5. Tal y como se indica en el apartado 3 "Presupuesto y plazo" de estos Pliegos de Prescripciones Técnicas, le corresponden al adjudicatario todos los gastos derivados de los suministros de la obra. En este sentido, una vez firmado el contrato resultante de esta licitación, el adjudicatario procederá a las altas a su nombre de los suministros de instalaciones necesarias para la ejecución de las obras, o al cambio de titularidad cuando sean suministros ya disponibles en el local, como puede ser el caso de la electricidad y el agua.
6. Cuando los medios auxiliares empleados durante la ejecución de las obras afecten a la vía pública y/o alumbrado, deberán quedar convenientemente señalizados en precaución de posibles accidentes. El solicitante quedará obligado a conservar los elementos de señalización en el debido estado de seguridad.
7. De acuerdo a las cláusulas contractuales, es responsabilidad del adjudicatario la gestión de obtención de la totalidad de los permisos ante quien corresponda (a excepción de la Licencia Municipal de Obras) así como de su abono. En el supuesto de que, por exigencias de la entidad encargada de conceder los permisos oportunos, éstos hayan de ser solicitados por el promotor, el adjudicatario se obliga a asumir estos costes que le serán repercutidos de la manera en que las partes acuerden.
8. Las empresas licitantes comprobarán las mediciones, partidas y especificaciones del Proyecto de Ejecución teniendo en cuenta en su oferta todo lo necesario para la correcta ejecución de los trabajos encargados, por lo que deberán conocer la complejidad de su ejecución material y dicha complejidad en ningún momento será causa de modificación del precio y plazo para el supuesto de que ésta sea superior a la inicialmente prevista.
9. El contrato tendrá la consideración de "a precio cerrado". Dentro del precio se entiende comprendida la totalidad de la obra y lleva implícito el importe de los transportes de materiales, seguros, desescombro, limpieza periódica de la obra, seguridad, combustible, agua, electricidad, accesos a obra, carteles de obra, reparación de daños efectuados a colindantes, gastos de administración, legalización y/o aprobación administrativa de todas las instalaciones, (además de su mantenimiento durante la totalidad del periodo de



garantía), e incluso los gastos de cualquier índole que puede ocasionar el incumplimiento del plazo de ejecución.

10. La oferta debe comprender los trabajos necesarios hasta la eventual legalización y/o aprobación administrativa de todos los aspectos relacionados con las obras. Se incluirán los trabajos relacionados con la garantía durante todo el periodo de su vigencia.
11. También está incluido el beneficio industrial, el importe de la imposición fiscal derivada del contrato y, en definitiva, cuanto sea necesario para terminar las obras objeto de este contrato.
12. En caso de eliminar unidades completas, éstas se descontarán de la medición y, en consecuencia, de la certificación.
13. Los precios unitarios que regirán la ejecución del contrato serán los que el adjudicatario haya determinado para las unidades de obra descritas en el presupuesto del Proyecto de Ejecución aprobada por AZPIEGITURAK que se aporta junto a estos pliegos. En fase de licitación, el licitador propondrá cada uno de los precios de acuerdo con su conocimiento del mercado y de sus medios, y sabiendo que puede existir una variabilidad en las mediciones previstas en el Proyecto de Ejecución, con los límites legales establecidos (artículo 242.4.i de la Ley de Contratos del Sector Público-LCSP). Ese riesgo y ventura por las futuras variaciones es el que debe analizar el licitador en el correspondiente estudio de la oferta.
14. El licitador presentará el presupuesto de su oferta desglosado, con precios unitarios para cada partida y unidad de obra, junto con el resto de la documentación administrativa requerida para la formalización del contrato. Tendrá que seguir el esquema del presupuesto del Proyecto de Ejecución y será el documento en base al cual se certificará la obra.
15. No se admitirá certificación mensual sin que haya el preceptivo informe mensual de la Dirección Facultativa.
16. Según el concepto de precio cerrado de la obra, no se considerarán variaciones las alteraciones que se deriven de las mediciones reales o del número de unidades de obras previstas en el presupuesto, frente a las realmente ejecutadas.
17. Tampoco se consideran variaciones aquellos trabajos que, sin estar expresamente previstos en la oferta o en la documentación técnica del Proyecto de Ejecución fuesen necesarios y parte integrante de la correcta ejecución de la obra, conforme a las reglas de la buena construcción.
18. No se considerarán variaciones los elementos, partidas o trabajos contemplados por el contratista en el resultado del análisis crítico del Proyecto de Ejecución requerido en la presente licitación. Así se entenderá que la oferta económica efectuada por la adjudicataria comprende el coste económico derivado del resultado del análisis crítico del



Proyecto de Ejecución. Estos trabajos, contemplados en el reiterado análisis crítico y no en el Proyecto de Ejecución, en ningún caso darán derecho a reclamar cantidad adicional alguna.

19. De acuerdo a lo que se acaba de señalar, se considerarán variación, y darán derecho a modificación de presupuesto, únicamente aquellos trabajos que, sin estar incluidos en el Proyecto de Ejecución ni ser parte integrante del mismo, AZPIEGITURAK decidiese que debieran ser realizados o modificados, siempre previa petición de ésta, por causas no imputables a la contrata.
20. Los precios contradictorios únicamente en este caso y siempre previa solicitud de AZPIEGITURAK de dicha modificación de alguna de las partidas incluidas en el Proyecto de Ejecución, los aprobarán y firmarán, además de ésta, la Dirección de Obra y el contratista Adjudicatario/a y no se abonarán cantidades por precios contradictorios que no se hayan aprobado y firmado previamente.
21. Con independencia de lo establecido en el artículo 242 de LCSP, cuando las modificaciones en el contrato supongan la introducción de nuevas partidas o unidades de obra que no estén comprendidas en el Proyecto de Ejecución, o cuyas características difieran sustancialmente de las contenidas en el mismo, los precios de dichas modificaciones serán los fijados por la Dirección Facultativa y AZPIEGITURAK, y en caso de que la persona o entidad contratista no los acepte serán los fijados en la Base de Precios de Edificación y Urbanización del Gobierno Vasco. Así mismo, en caso de que en la Base de Precios de Edificación y Urbanización del Gobierno Vasco no exista referencia a los precios de las modificaciones, éstos serán los establecidos en la Base de Precios del COATGU. Cuando se haya de recurrir a las mencionadas Bases de Precios, a los precios se les aplicará el porcentaje de baja que, en su caso, haya efectuado la adjudicataria y sin perjuicio de la facultad que asiste a AZPIEGITURAK para contratarlas con otra persona o entidad en los mismos precios que hubiese fijado o ejecutarlas directamente.

Cuando exista un precio contradictorio o surja la necesidad de partidas nuevas, una vez que se fijen los precios quedarán acreditados bien en un acta contradictoria, o bien en las certificaciones correspondientes acompañadas por su informe preceptivo; en todo caso constará la documentación gráfica que defina los cambios. Corresponderá a la Dirección Facultativa las decisiones que deban tomarse sobre la justificación de la nueva unidad o la modificación de la proyectada. Para su aplicación y validez, el documento que lo acredite deberá necesariamente estar firmado por el representante de AZPIEGITURAK, el Contratista y la Dirección Facultativa, no siendo válida la simple firma de la Dirección Facultativa.

22. El contratista llevará a cabo la total realización de la obra, debiendo entregar la misma a satisfacción de AZPIEGITURAK, comprendiendo este contrato la ejecución de todas las obras que sean necesarias para la realización del objeto del contrato, según el Proyecto de



Ejecución aportado. Corresponde a la Dirección Facultativa juzgar cuándo han sido correctamente ejecutadas las unidades y cuándo están en buen funcionamiento y completamente legalizadas todas las instalaciones que comprenden las obras.

23. Las obras no se darán por recepcionadas definitivamente hasta que no se haya obtenido la autorización administrativa y/o legalización completa de la obra y de todas y cada una de sus partes e instalaciones ejecutadas. Se trata de una responsabilidad del adjudicatario del presente contrato que, tal y como ya se ha indicado, deberá asumir todos los gastos necesarios para la obtención de autorizaciones, impuestos, tasas, proyectos técnicos específicos, visados, permisos, actuaciones, etc., excepto la Licencia Municipal de Obras.
24. Con anterioridad a la entrega de las obras, la Dirección Facultativa y la Propiedad inspeccionarán las mismas, en presencia de un representante del Contratista, con el fin de identificar para su subsanación previa a la citada entrega cuantas deficiencias resulten apreciables. No se emitirá por el contratista ninguna comunicación de terminación de la obra sin haber subsanado las deficiencias detectadas a satisfacción de la Dirección Facultativa y la Propiedad.
25. Dentro del plazo de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de terminación y legalización de la obra efectuada por el constructor al promotor, se procederá a la recepción de la obra, la cual se consignará en un Acta por triplicado que estará firmada por el constructor, el promotor y la Dirección de Obra. En la misma se hará constar:
 - a) las partes que intervienen;
 - b) la fecha del certificado final de obra;
 - c) el coste final de la obra o liquidación final;
 - d) la declaración de la recepción de la obra;
 - e) las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades;
 - f) documentos que acrediten la legalización y/o aprobación administrativa de todas las instalaciones.

Al acta de recepción se adjuntará copia del Certificado Final de Obra y, si los hubiese, irá acompañada de un listado-descripción de los remates pendientes observados en donde se señalará un plazo para su subsanación.

26. Para responder de la buena ejecución de las reparaciones indicadas en el último párrafo del apartado anterior y del exacto cumplimiento de sus obligaciones contractuales, le será retenido al contratista el cinco por ciento (5%) de cada certificación, aspecto que deberá figurar en la correspondiente factura emitida, de tal forma que el importe facturado se corresponderá con el 95% de cada certificación al que, en todo caso, habrá que incorporar el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) correspondiente. En ningún caso procederá el pago de intereses por las cantidades retenidas.



27. La devolución de la retención del 5% referido en el apartado anterior se realizará transcurridos doce (12) meses desde el acta de recepción definitiva de las obras, la cual se producirá, una vez acabadas las obras, probadas satisfactoriamente las instalaciones (en caso de ser necesario hacerlo), ejecutados los remates y subsanado de manera definitiva las deficiencias detectadas en el anteriormente mencionado punto 25 de estas Condiciones Particulares de Licitación. Serán los servicios técnicos de AZPIEGITURAK, apoyados por la Dirección Facultativa, quienes determinen si aún subsisten deficiencias.
28. La devolución de la garantía definitiva se efectuará una vez transcurrido el plazo de la garantía mínima establecida en estos pliegos (dos años), al cual se sumará el plazo de garantía ofertado por el adjudicatario en su propuesta.

7. Notas aclaratorias al presupuesto

1. Todas las marcas comerciales señaladas en el Proyecto de Ejecución lo son de cara a determinar unas determinadas prestaciones y características. El contratista podrá proponer materiales similares, que deberán tener siempre características técnicas iguales o superiores a las de los materiales prescritos, garantizando un igual o mejor cumplimiento de las prestaciones previstas en el Proyecto de Ejecución. Esta propuesta deberá ser aprobados por la DF y, en su caso, por AZPIEGITURAK. Para la aprobación se deberá presentar un informe-propuesta comparativo de las soluciones alternativas planteadas, un análisis de las implicaciones que el cambio pueda suponer en el conjunto del Proyecto de Ejecución, y las implicaciones en precio y plazo que esta propuesta de cambio suponga. No se admitirán propuestas que supongan incrementos en precio, plazo, o reducción de la calidad, y la propuesta deberá ser presentada para su aprobación con plazo suficiente para que el análisis de la misma no suponga dilación en la ejecución de las obras.
2. Todas las unidades reflejadas en este presupuesto son según planos e incluyen todas las ayudas de albañilería necesarias con independencia de su descripción en el presupuesto.
3. Todos los materiales empleados en la obra deberán acreditar el cumplimiento del código técnico y normativas en vigor.
4. Se deberá entregar a la Dirección Facultativa y a AZPIEGITURAK:
 - Documentos de origen, hoja de suministro y etiquetado.
 - Certificado de garantía del fabricante.
 - Productos con CE:
 - Etiquetado del marcado CE
 - Declaración CE de conformidad firmada por el fabricante.
5. Productos sin CE.
 - Marcas de conformidad a la norma.
 - Certificados de conformidad a requisitos reglamentarios.



- Documentos especificados en el Plan de Control de Calidad.

6. Todos los medios auxiliares a utilizar para la ejecución de la obra (andamios...), cumplirán la normativa vigente y los deberá de asumir el Adjudicatario.

Bilbao, a 10 de junio de 2022

Iñaki Santiago Epelde
Arquitecto Área de Desarrollo

Sara Oceja Salazar
Directora Área de Desarrollo